



# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de Buzançais

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Déclaration de projet n°1 relative au renouvellement  
et à l'extension d'exploitation de la carrière aux lieux-  
dits « Les Carrières de Chaventon » et « Les Gâtines »

**ARRÊTÉ LE :**

28 JUIN 2017

**APPROUVÉ LE :**

15 MARS 2018

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal de la Commune  
de Buzançais

approuvant la déclaration de projet n°1 du  
PLU de la Commune de Buzançais

PIÈCE DU DOSSIER DE DÉCLARATION  
DE PROJET EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITÉ DU PLU

2



# PREAMBULE



# 1.1 POURQUOI RÉVISER LE PLU ? RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

Le 8 Décembre 2011, la commune de Buzançais a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLU sont de permettre l'aménagement du territoire communal conformément aux objectifs de développement durables que poursuit la commune. Ainsi la préservation de l'environnement, les économies d'énergie mais les problématiques majeures comme la vacance et la prise en compte des résultats de l'étude de conformité des assainissements non collectifs et l'examen des espaces d'activités disponibles et leurs hypothèses de développement sont au coeur du projet d'aménagement et de développement durables.

## 1.2 LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### 1.2.1 Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce maîtresse du plan local d'urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec le SCOT du Pays Castelroussin-Val de l'Indre en cours de révision et prend en compte le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Val de l'Indre (CCVIB).

A travers le présent document, le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations ont été définies par les élus et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat, du SCOT, du PLH notamment.

## 1.2.2 Un PADD construit en association avec la population

Afin de construire un projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de nombreux temps de débats, d'échanges et de concertation :

Les ateliers thématiques du PADD ont permis de réunir les élus du territoire, les techniciens, les partenaires institutionnels autour de questions visant à explorer les grands enjeux du territoire. Ils ont permis de faire émerger la plupart des orientations du PADD.

Une réunion de travail entre les membres du Conseil Municipal a été l'occasion de s'approprier et de discuter le projet d'aménagement et de développement durables.

La population dans son ensemble a été associée au projet de façon active par l'organisation d'ateliers thématiques sous la forme de table ronde mis en place pendant la phase d'élaboration du PADD afin d'intégrer les conclusions au projet. La population a été également associée par le biais d'une exposition et par l'organisation d'une réunion publique.

Enfin, le débat en conseil municipal a été l'occasion pour l'ensemble des élus du territoire d'exposer leur projet d'aménagement communal finalisé par le présent document.

## 1.2.3 L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme porte sur les effets du projet de planification urbaine sur l'environnement dans son ensemble et permet d'interroger les décisions d'aménagement en amont de la réalisation de chaque projet.

L'évaluation environnementale répond à la directive européenne de juin 2001 dite « plans et programme » et à sa transposition dans le droit français par ordonnance du 3 juin 2004, du décret du 27 mai 2005 et de la circulaire du Ministère en charge de l'équipement du 6 mars 2006.

L'évaluation des incidences Natura 2000 quant à elle est ciblée sur l'analyse des effets du projet sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêts communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000. Cette dernière permet de prévenir les atteintes aux objectifs de conservation des sites Natura 2000, désignés au titre, soit de la directive « Habitats, Faune, Flore », soit de la directive « Oiseaux ».

Elle reste proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et espèces en présence.

Le territoire est concerné par la présence de trois sites NATURA 2000 :

- Directive « Oiseaux » : Zone de protection Spéciale « Brenne »
- Directive « Habitat, faune, flore » : Site d'Importance Communautaire
  - > Vallée de l'Indre
  - > Grande Brenne

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## 5 AXES THÉMATIQUES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Buzançais est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD, les réunions organisées avec les élus, la population et les personnes publiques associées et les projets en cours sur le territoire. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supracommunaux, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le SCoT du Pays Castelroussin-Val de l'Indre (en cours de révision) et le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Val de l'Indre.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Elles sont organisées en cinq grands axes thématiques qui sont:

**AXE 1 : ORGANISER LE TERRITOIRE EN VALORISANT L'IDENTITÉ DE LA VALLÉE DE L'INDRE**

**AXE 2 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN VEILLANT A DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOGEMENTS ET EMPREINTE DE LA STRUCTURE URBAINE ORIGINELLE**

**AXE 3 : CONFORTER ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE EN VEILLANT AU MAINTIEN DES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PASSAGÈRES**

**AXE 4 : FAIRE CONNAÎTRE ET PRÉSERVER LES ATOUTS PAYSAGERS, BÂTIS ET ENVIRONNEMENTAUX DE BUZANÇAIS TOUT EN ASSURANT LEUR PÉRENNITÉ**

**AXE 5 : ASSURER UNE DESSERTE ET UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE**

## - AXE 1 -

### ORGANISER LE TERRITOIRE EN VALORISANT L'IDENTITE DE LA VALLEE DE L'INDRE

*Historiquement implantée à proximité de l'Indre, l'entité urbaine de Buzançais est imprégnée de cette relation particulière au cours d'eau. Initialement tournée vers l'Indre pour utiliser ses ressources, le développement urbain s'est poursuivi vers les plateaux agricoles, tournant progressivement le dos à l'Indre. Espace sanctuarisé par le risque inondation et vu progressivement comme un espace contraint, la commune souhaite aujourd'hui retrouver le lien initial à sa rivière.*

*Ainsi, dans une démarche de réappropriation de l'espace naturel par ses habitants et de valorisation des atouts environnementaux communaux, Buzançais a orienté son premier axe sur l'identité de l'Indre.*



## Inscrire la vallée de l'Indre au coeur du projet d'aménagement de Buzançais

- 
  - Connecter les deux entités urbaines de Buzançais en permettant la traversée douce au sein de la vallée de l'Indre et en privilégiant les opérations d'aménagement à proximité des abords de la vallée au sein de l'entité urbaine
- 
  - Connecter le projet de pôle multimodal de la gare à la vallée de l'Indre
- 
  - Veiller à la connexion des équipements et services avec le réseau de déplacement au sein de la vallée
- 
  - Rechercher une connexion entre les différents sites d'aménagements avec la vallée de l'Indre et favoriser le déplacement doux le long des berges de la vallée de l'Indre
- 
  - Permettre une connexion de part et d'autres des berges de la vallée avec le reste du territoire communal

## Développer un équilibre Est-Ouest par une centralité organisée autour de la Vallée de l'Indre

- 
  - Permettre un aménagement prenant en compte et mettant en scène le caractère inondable de la vallée et la diversité écologique des milieux
- 
  - Mettre en valeur et donner une dimension paysagère dans la continuité des abords de la Vallée de l'Indre, en maintenant le caractère naturel des berges
- 
  - Multiplier et privilégier les aménagements permettant l'accessibilité visuelles ou physiques entre l'entité urbaine de Buzançais et la vallée
- 
  - Souligner la présence des différents bras de l'Indre par un travail de mise en valeur de la rue des Ponts et par toute opportunité se présentant au sein des faubourgs
- 
  - Préserver et améliorer les connexions des corridors écologiques au sein de la vallée de l'indre à l'échelle communale et intercommunale

## Redécouvrir les liens de l'entité urbaine de Buzançais avec la Vallée

- 
  - Rechercher les opportunités de mise en valeur paysagère au sein de l'entité urbaine de Buzançais
- 
  - Utiliser la structure particulière du socle paysager et de l'entité urbaine actuelle dans les aménagements
- 
  - Rechercher et préserver ces liens au sein de l'espace public ou au sein des équipements déjà en place comme l'Hôpital ou le camping



## - AXE 2 -

# ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN VEILLANT A DEVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOGEMENTS ET EMPREINTE DE LA STRUCTURE URBAINE ORIGINELLE

*Imprégnée des problématiques liées à un centre urbain ancien et à la forte part de logements vacants, mais également à l'attractivité de son territoire pour les jeunes familles et les personnes travaillant sur la commune, Buzançais a souhaité intégrer pleinement à son projet de territoire la question du logement.*

*Ainsi, avec un fort taux de vacance dans le tissu ancien, un vieillissement de la population, et une taille des ménages qui diminue, Buzançais initie une réflexion globale sur son parc de logements et la relation avec l'attractivité du territoire.*



## Permettre un développement urbain raisonné et priorisé



- Viser la création de 500 logements sur un horizon de 13 ans sur la commune (intégrant la production lors de l'élaboration du document)



- Hiérarchiser la création de logements en prenant en compte le phasage des projets d'urbanisation afin de gérer un accueil progressif de la population et des objectifs de densité adaptés au site et à la capacité d'accueil de la commune et viser ainsi au moins 30% de réduction de la consommation foncière des dix dernières années.

## Améliorer le parc de logements et rechercher son adaptation aux modes d'habiter d'aujourd'hui



- Fixer des objectifs ambitieux de réhabilitation des logements vacants
- Poursuivre la dynamique générée par l'OPAH en pérennisant et valorisant ses actions
- Hiérarchiser les interventions sur le logement vacant en identifiant des secteurs privilégiés à la réhabilitation sur le centre ancien et en mobilisant l'ensemble des acteurs permettant la réalisation des objectifs fixés
- Adapter les outils de résorption de la vacance permis par le PLU aux secteurs ciblés et mobiliser les autres outils complémentaires au PLU

## Privilégier le tissu urbain existant afin de consolider l'enveloppe urbaine actuelle



- Privilégier les opérations de renouvellement urbain de manière générale et notamment sur les bâtiments ciblés en priorité l'ancienne gendarmerie et sur le site de l'ancien intermarché



- Anticiper le devenir de la salle des fêtes et l'intégrer dans un aménagement général de la place de la République



- Utiliser en priorité l'ensemble du potentiel foncier non bâti au sein de l'entité urbaine

## Diversifier l'offre en logements et faciliter l'accès au logement pour tous

- Veiller à une programmation de logements diversifiée au sein des nouvelles opérations par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Prévoir une part de logements sociaux au sein des nouvelles opérations (création ou réhabilitation)
- Développer une offre en logements permettant l'installation de jeunes ménages, notamment les primo-accédants sous la forme de maisons individuelles denses ou d'habitat intermédiaire
- Promouvoir des formes urbaines adaptées au parcours résidentiel des ménages

## limiter et porter une attention particulière à l'urbanisation des hameaux

- Conditionner une urbanisation limitée par l'utilisation en priorité d'une densification des dents creuses dans le respect de la structure de certains hameaux et de son intégration paysagère
- Permettre une meilleure insertion paysagère des hameaux par densification du tissu de certains hameaux

## - AXE 3 -

# CONFORTER ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE EN VEILLANT AU MAINTIEN DES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

*Buzançais présente la particularité d'accueillir sur son territoire une zone d'activités intégrant des entreprises de renommée nationales et internationales dans des domaines de développement innovants et performants. Fort de cette attractivité économique, Buzançais souhaite pouvoir perpétuer cette particularité territoriale en permettant l'accueil de nouvelles activités. Elle souhaite parallèlement garantir la préservation de ses atouts environnementaux et paysagers.*

*De même, l'observation des départs des commerces et services locaux dans le centre est un frein à l'attractivité du territoire communal. C'est pourquoi, la commune a choisi de faire de son axe dédié à l'économie, un axe fort et intégrant l'ensemble des économies locales.*

*C'est pourquoi, l'activité agricole est également inscrite au sein de cet axe, comme une économie locale et à préserver dans sa diversité.*



## Préserver et conforter les implantations industrielles existantes

- Conforter les zones d'activités existantes par l'optimisation de l'espace au sein de ces zones
- Ménager des possibilités de développement des activités présentes tout en anticipant les possibilités de mutualisation de services ou de gestion des flux

## Développer une offre foncière diversifiée et qualitative pour les activités et l'artisanat

- Conforter la zone d'activité Buzançais Val de l'Indre en autorisant une extension de la zone permettant l'accueil à la fois d'industrie d'envergure et des entreprises aux besoins fonciers plus restreints en établissant un phasage de développement progressif dans le temps et dans l'espace (route de Vendoeuvres notamment)
- Permettre le développement de l'accueil des activités en autorisant une implantation des entreprises route de Vendoeuvres
- Développer une image qualitative des entreprises par des exigences d'aménagements poussées et une intégration paysagère et architecturale

## Soutenir et développer l'artisanat, les commerces locaux et les services

- Permettre l'installation et le maintien des activités d'artisanat et de commerces de proximité au sein du tissu bâti en veillant à leur compatibilité avec des habitations
- Permettre l'installation d'une maison médicale
- Soutenir le commerce de proximité en mettant à disposition au sein des bourgs du foncier adapté
- Interdire le changement de destination sur des secteurs ciblés

## Soutenir l'agriculture dans sa diversité

- Anticiper le devenir agricole en permettant les évolutions nécessaires au développement des exploitations ou de nouvelles exploitations
- Protéger les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles en veillant à une bonne intégration paysagère et architecturale
- Permettre le maraîchage sur la commune, notamment sur les secteurs prédisposés en termes agronomiques

## Préserver l'outil agricole

- Limiter les extensions urbaines et densifier par l'urbanisation des dents creuses en priorité
- Poursuivre et soutenir les activités agricoles permettant la conservation des terres agricoles complexes ou contraintes, notamment à proximité et au sein de la vallée de l'Indre
- Valoriser le patrimoine bâti rural en permettant la réhabilitation du bâti agricole ancien

## Assurer l'articulation de l'activité agricole avec les différents usages et acteurs du territoire

- Limiter l'urbanisation autour des sièges d'exploitation
- Prendre en compte les déplacements agricoles lors de nouveaux aménagements

## Mettre en valeur les ressources du sous-sol du territoire communal

- Favoriser le renouvellement de production de matière première calcaire, en permettant un développement mesuré de la carrière existante

## - AXE 4 -

### **FAIRE CONNAITRE ET PRESERVER LES ATOUTS PAYSAGERS, BÂTIS ET ENVIRONNEMENTAUX DE BUZANCAIS TOUT EN ASSURANT LEUR PERENNITÉ**

*La commune dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarquable reconnu et protégé à travers l'inventaire et la classification de plusieurs espaces dont 3 Sites Natura 2000 (directive Habitat et Oiseaux, 2 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II*

*Le patrimoine naturel de Buzançais n'est pas uniquement représenté par ces espaces protégés et inventoriés. La nature s'insère également au sein du tissu urbain par des ruisseaux ou des espaces humides de qualité. Aujourd'hui identifiés comme véritable atout communal, les paysages et les milieux naturels font partie intégrante du projet de la commune. De même, en répondant à l'appel à manifestation d'intérêt de l'Etat, la commune de Buzançais a démontré l'intérêt porté à son patrimoine et à la nécessité de le préserver.*

*Plus qu'une logique de préservation, une logique de pérennisation et de valorisation a été souhaité par la commune.*



## Développer l'habitat en respectant les caractéristiques paysagères et les modes d'habiter locaux

- Veiller à la bonne insertion paysagère et architecturale des nouvelles implantations par une réglementation adaptée
- Souligner la lisibilité des limites urbaines par le respect des coupures d'urbanisation et en interdisant l'urbanisation linéaire en extension, notamment dans les continuités des faubourgs



### Maintenir et préserver des espaces de transition et de respiration

- Développer des exigences de traitement des lisières en cohérence avec l'environnement paysager immédiat par le biais des OAP ou par une sensibilisation auprès de la population via des prescriptions
- Préserver et multiplier les cheminements doux qui constituent une jonction entre espaces naturels ou agricoles et l'espace urbanisé
- Préserver les espaces naturels et la trame végétale au sein du tissu bâti
- Conserver les espaces d'ouverture visuelle ou de promontoire au sein de l'espace public du centre ancien afin de souligner la mise en scène naturelle de Buzançais

### Préserver l'identité des paysages ruraux locaux

- Préserver les espaces non urbanisés entre les hameaux et les limites d'urbanisation actuelles
- Préserver les larges dégagements visuels au sein des plateaux agricoles et anticiper toute nouvelle implantation au sein de ces cônes de vue par des exigences d'insertion paysagère



## Faire connaître et reconnaître le patrimoine architectural de Buzançais



- Identifier les éléments considérés comme patrimoine remarquables et patrimoine commun de la commune
- Intégrer en amont de tout projet les problématiques liées au patrimoine remarquable (covisibilité, intégration...)
- Adapter la réglementation aux différents enjeux de préservation du patrimoine

### Préserver et gérer les milieux naturels remarquables

- Préserver les sites Natura 2000 :
  - La vallée de l'Indre au titre de la directive « Habitats, faunes, flores »
  - La grande Brenne au titre de la directive « Habitats, faunes, flores »
  - La Brenne au titre de la directive « Oiseaux »
- Maintenir et ou restaurer la fonctionnalité écologique de la dynamique de l'Indre
- Préserver les zones humides annexes aux sites de projet et sur la commune de manière générale
- Maintenir et préserver les espaces de prairies
- Évaluer les incidences du projet global de planification sur ces sites par le biais de l'évaluation des incidences et mettre en place les outils de diminution ou de compensation des impacts s'il y a lieu.



## Préserver les territoires inventoriés et les composantes de la trame verte et bleue



- Préserver les 2 ZNIEFF de type 1 et les 2 ZNIEFF de type 2
- Maintenir les zones d'expansion des crues et limiter la déprise agricole notamment au sein des prairies humides
- Préserver la multifonctionnalité des espaces boisés de la commune en adéquation avec les enjeux qu'il représente ou les usages liés.
- Permettre la desserte au sein des boisements importants de la commune



## Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue en veillant à préserver une cohérence vis-à-vis des territoires voisins



- Améliorer les continuités écologiques qui permettent de relier les milieux naturels remarquables
- Prendre en compte les corridors écologiques établis dans le SRCE et intégrer les conclusions de l'étude Indre Nature sur Buzançais
- Diminuer la fragmentation des habitats naturels en veillant à la connexion des espaces et maintenir le maillage bocager notamment sur les plateaux et en périphérie des hameaux
- Limiter l'impact de la D943 au niveau du Pont de 30m en protégeant et favorisant les points de passage pour la faune
- Intégrer une liaison douce avec l'étang Baron dans le circuit de déplacement doux de la commune





## - AXE 5 -

### ASSURER UNE DESSERTE ET UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

*Le PLU doit conduire à une vision globale de l'aménagement du territoire, intégrant et anticipant les conséquences des projets envisagés notamment en terme d'impact environnemental et d'exposition aux risques naturels et technologiques, et ce aussi bien à court qu'à long terme. Sur le territoire de Buzançais, il parait ainsi important d'intégrer les perspectives de développement sous un angle respectueux de l'environnement et d'une desserte durable en cohérence avec le développement prévu.*





## Préserver la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales

- Améliorer la qualité de l'eau et la gestion des eaux pluviales en mettant en adéquation la capacité des réseaux avec les besoins de la ressource en eau
- Gérer les eaux pluviales pour prévenir les risques inondations et les pollutions en limitant l'imperméabilisation des sols au sein des opérations d'aménagement
- Anticiper les risques d'écoulement ou de ruissellement connus, notamment sur les coteaux
- Prendre en compte les périmètres de protection de captage et limiter l'urbanisation au sein de ces périmètres

## Améliorer les performances de l'assainissement

- Mettre en adéquation l'accueil de population nouvelle avec la capacité des stations d'épuration (capacité de 6000 eh)
- Résorber les «points noirs» concernant les installations polluantes et rendre conforme la qualité des eaux notamment sur l'Ouest de Buzançais



## Prendre en compte les risques et les nuisances

- Afin de concilier les différentes activités du territoire, évaluer les nuisances potentielles dans les projets d'aménagement
- Veiller à prendre en compte le risque inondation en amont de tout projet d'aménagement et en proscrivant l'urbanisation sur les secteurs concernés

## Perpétuer l'action d'amélioration du déplacement engagée par la commune

- Palier les problèmes de circulation
- Rééquilibrer la répartition des stationnements sur le centre ancien (désengorger le bas du centre-ville) et conforter le stationnement à proximité de la rue Grande et place de la Liberté
- Insérer les nouveaux secteurs de développement en intégrant en amont la problématique de la desserte interquartiers et les déplacements doux par leur mention dans les OAP



## Améliorer et faciliter la desserte en déplacements doux



- Intégrer le projet «Indre à vélo» à la trame de réseau doux de la commune
- Améliorer l'accessibilité des équipements et des espaces publics pour tous à travers le plan accessibilité
- Améliorer les modes de déplacements doux rue Grande
- Sécuriser les abords des équipements scolaires et les connecter au réseau doux
- Étudier la mise en place d'un itinéraire cyclable ciblé ou déplacement doux entre les équipements scolaires de la commune, notamment rue du Gal Leclerc
- Conforter et connecter le réseau de cheminement doux





## Lutter contre la précarité énergétique

- Identifier les secteurs les plus concernés afin de proposer une échelle de projet cohérente sur cette thématique comme le protocole «Habiter Mieux».

## Améliorer le développement et l'accès aux technologies numériques

- Mettre en place une desserte numérique performante sur la commune et en priorité dans les zones d'activités et les futures zones de développement

## Permettre une gestion durable des déchets

- Favoriser le tri sélectif par des modes de collectes et points d'apports volontaires adaptés en adéquation avec l'accueil de population et les secteurs de développement de l'urbanisation
- Prévoir les emplacements nécessaires aux installations dédiées à la gestion du tri
- Encourager la valorisation des déchets et le recyclage de la matière en autorisant les installations spécifiques à ces activités (méthanisation, copeaux de bois....)

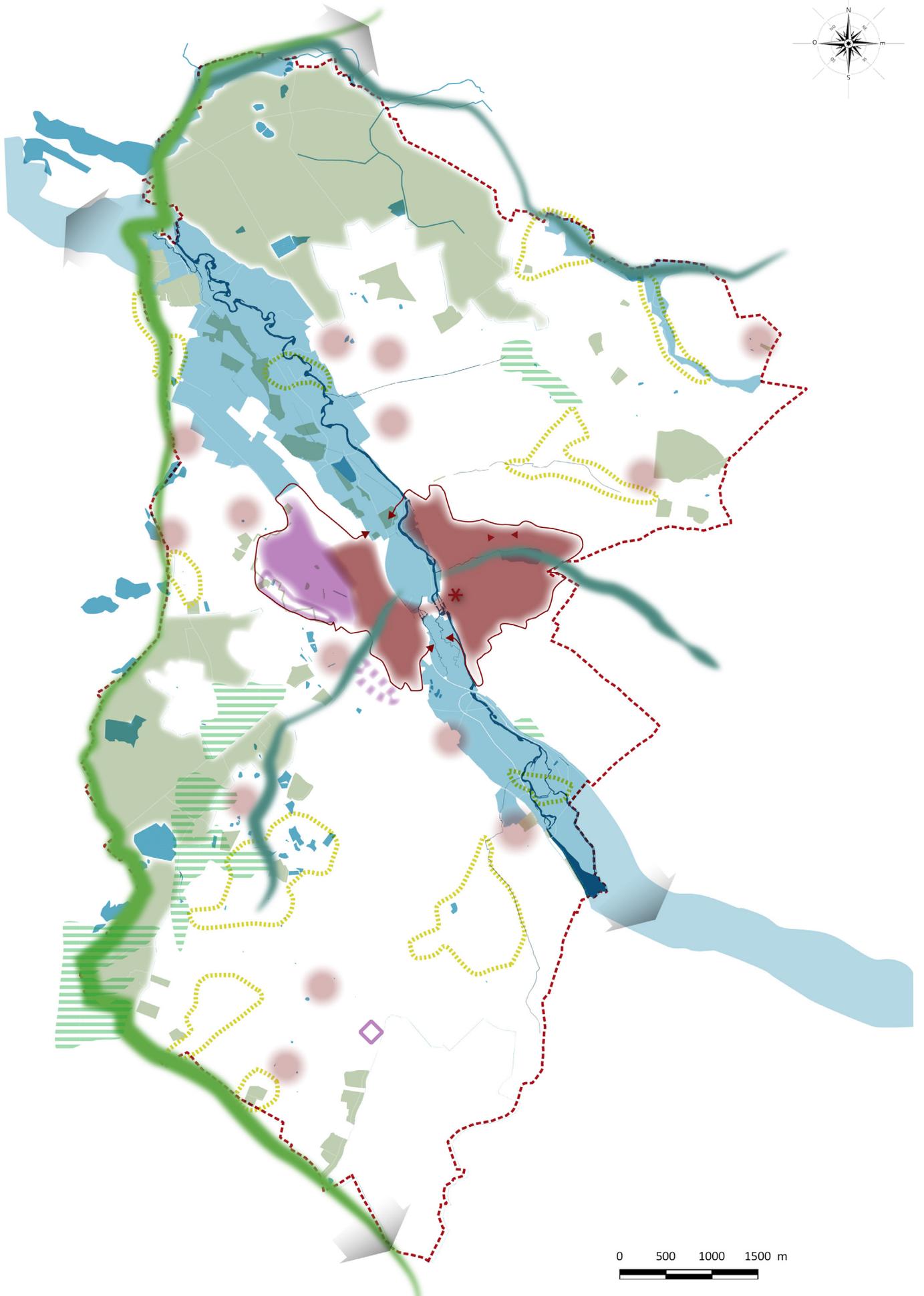
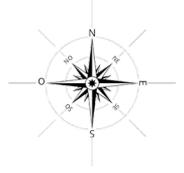
## Promouvoir les économies d'énergie, l'habitat durable et le développement des énergies renouvelables

- Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments
- Promouvoir et autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, en veillant à son intégration paysagère, architecturale et environnementale
- Permettre les installations de moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale



# REPRESENTATION GRAPHIQUE

# Représentation graphique communale



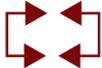
## Légende



Organiser le projet communal autour de l'entité centrale de Buzançais : la Vallée de l'Indre en intégrant le risque inondation et la protection des milieux



Organiser le développement de l'entité urbaine principale en veillant à développer une offre diversifiée de logements et préservant la forme urbaine originelle et privilégiant la densification de l'entité urbaine



Connecter les deux entités urbaines de part et d'autre de la Vallée de l'Indre



Fixer un objectif ambitieux de réhabilitation des logements vacants



Consolider la structure urbaine existante par de nouvelles opérations de logements intégrant un phasage de l'opération



Limiter et porter une attention particulière à l'urbanisation des hameaux



Préserver et conforter les implantations industrielles existantes



Ménager des possibilités de développement des activités présentes



Permettre le développement de la zone Buzançais Val de l'Indre en autorisant son développement phasé dans le temps et dans l'espace



Poursuivre l'extraction de roche calcaire, à travers un développement mesuré de la carrière de Chaventon



Préserver l'ensemble des composantes de la trame verte et les intégrer en amont du projet de développement communal



Intégrer la préservation des milieux de grande qualité écologique recensés dans l'étude environnementale initiée par la commune



Reconquérir les secteurs du territoire concernés par un recul du maillage bocager dans une démarche de valorisation des éléments identitaires paysagers de la commune



Préserver la trame verte et bleue et les corridors écologiques de la commune en veillant à leur connexion



Veiller à préserver ou connecter les corridors écologiques à une échelle supra communale



Préserver l'activité agricole du territoire dans sa diversité et dans son rôle de garant des paysages locaux

# Représentation du bourg



# Légende

## ORGANISER LE TERRITOIRE EN VALORISANT L'IDENTITE DE L'INDRE

-  Inscrire la Vallée de l'Indre au cœur du projet d'aménagement de Buzançais et permettre un aménagement mettant en scène la Vallée de l'Indre
- 
- 
-  Développer un équilibre Est-Ouest de l'entité urbaine de Buzançais et faciliter la connexion entre les deux entités
- 
-  Privilégier les aménagements permettant la mise en valeur de la Vallée
-  Multiplier la mise en valeur et la préservation des connexions visuelles avec la Vallée
-  Souligner la présence des différents bras de l'Indre
-  Connecter le projet de pôle multimodal de la gare à la Vallée de l'Indre

## ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN VEILLANT A DEVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIEE EN LOGEMENTS ET EMPREINTE DE LA STRUCTURE URBAINE ORIGINELLE

-  Permettre un développement urbain raisonné et priorisé  
Améliorer le parc de logements et privilégier le tissu urbain existant
-  Fixer des objectifs ambitieux de réhabilitation des logements vacants
-  Hiérarchiser les interventions sur le logement vacant
-  Privilégier les opérations de renouvellement urbain
-  Hiérarchiser la création de logements en prenant en compte le phasage des projets d'urbanisation afin de gérer un accueil progressif de la population et des objectifs de densité adaptés au site

## ASSURER UNE DESERTE ET UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

- 
-  Préserver la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales
-  Intégrer les exigences environnementales en amont de tout projet et inclure les thématiques réseaux en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire
-  Insérer les nouveaux secteurs de développement au réseau actuel de desserte urbaine, numérique...

## CONFORTE ET DEVELOPPER L'ECONOMIE DU TERRITOIRE EN VEILLANT AU MAINTIEN DES QUALITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

-  Préserver et conforter les implantations industrielles existantes
-  Développer une offre foncière diversifiée et qualitative pour l'industrie et l'artisanat
-  Développer une image qualitative des entreprises par des exigences d'intégration paysagères fortes
-  Préserver l'outil agricole et sa diversité
-  Assurer l'articulation de l'activité agricole avec les différents usages et acteurs du territoire

## FAIRE CONNAITRE ET PRESERVER LES ATOUTS PAYSAGERS, BÂTIS ET ENVIRONNEMENTAUX DE BUZANCAIS TOUT EN ASSURANT LEUR PERENNITE

-  Identifier en amont de tout projet le patrimoine remarquable de Buzançais
-  Maintenir et préserver des espaces de transition et de respiration
-  Maintenir et préserver les espaces de transition entre espace résidentiel et d'activités
-  Souligner la lisibilité des limites urbaines
-  Préserver les larges dégagements visuels au sein des plateaux agricoles
-  Préserver les espaces naturels remarquables
-  Préserver, améliorer et intégrer les composantes et continuités de la trame verte et bleue au projet de planification urbaine
-  Veiller à préserver une cohérence des continuités écologiques vis-à-vis des territoires voisins